Exklusive Wohnresidenz mit großzügigem Balkon & außergewöhnlichem Wohngefühl in begehrter Grünruhelage



Objektnummer: 1945/2354

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

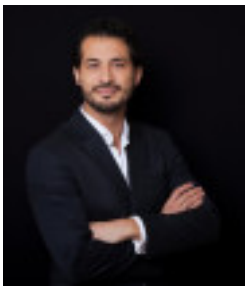
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Nutzfläche:	118,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	242,52 €
Heizkosten:	137,59 €
USt.:	48,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien













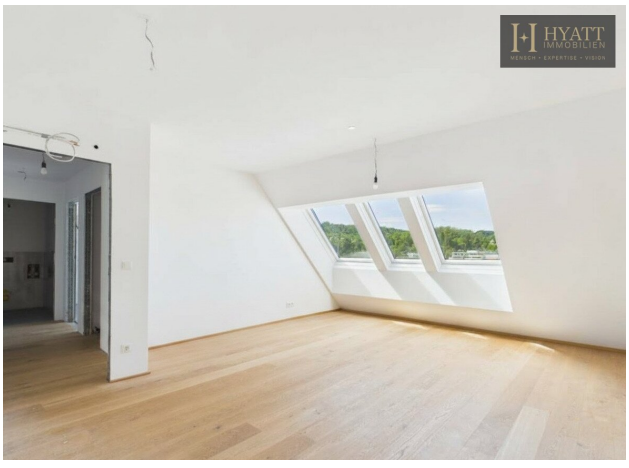


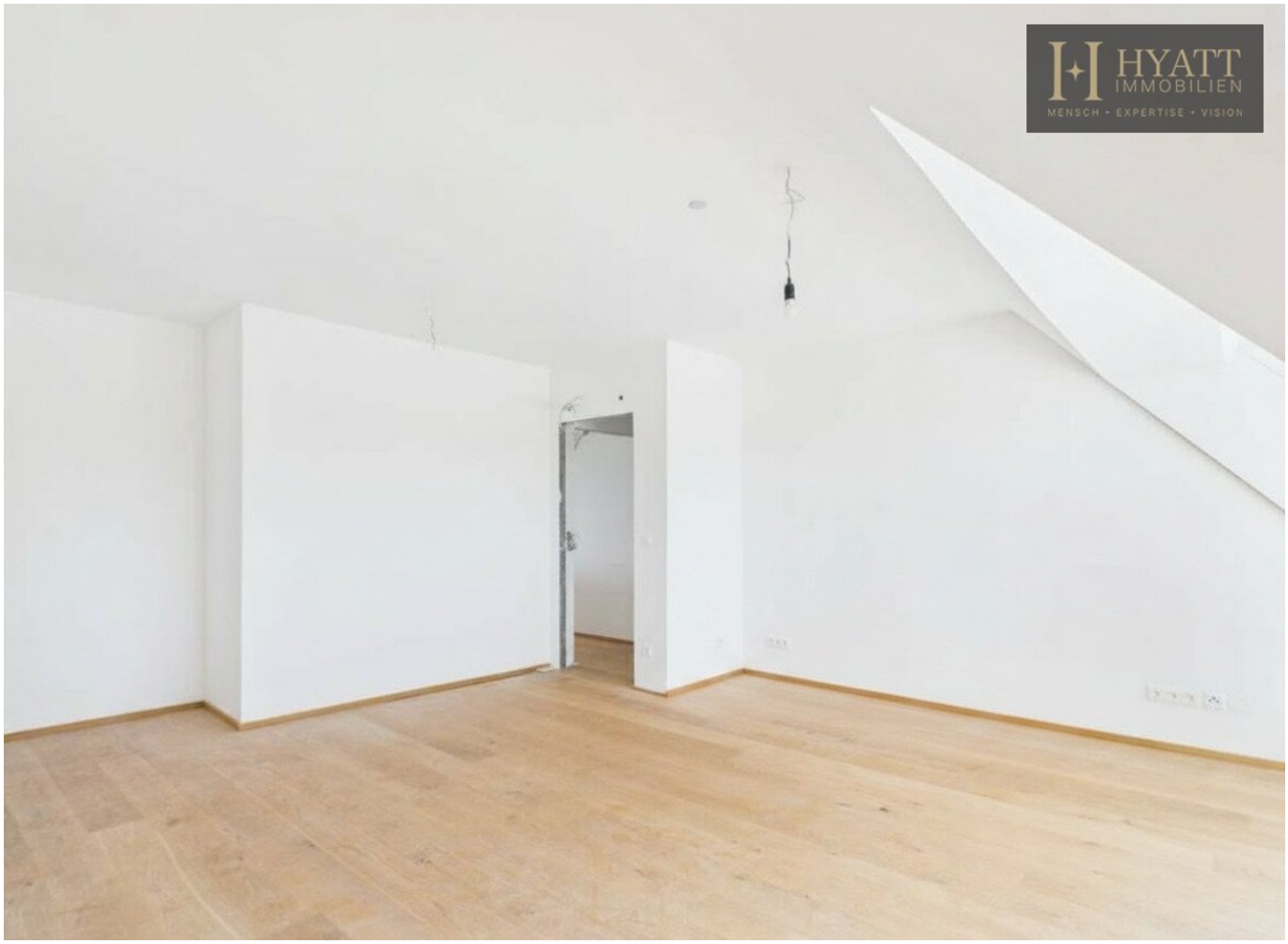




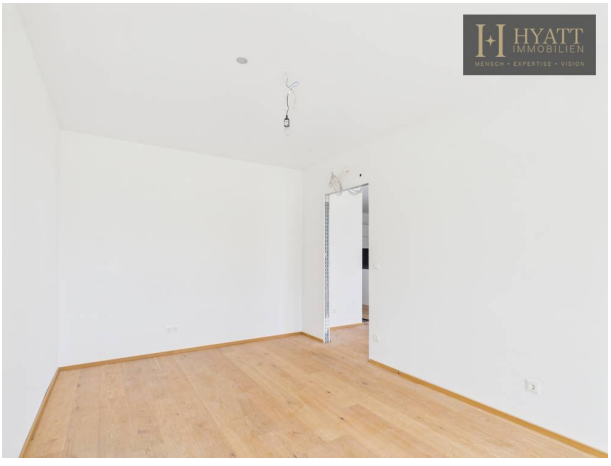


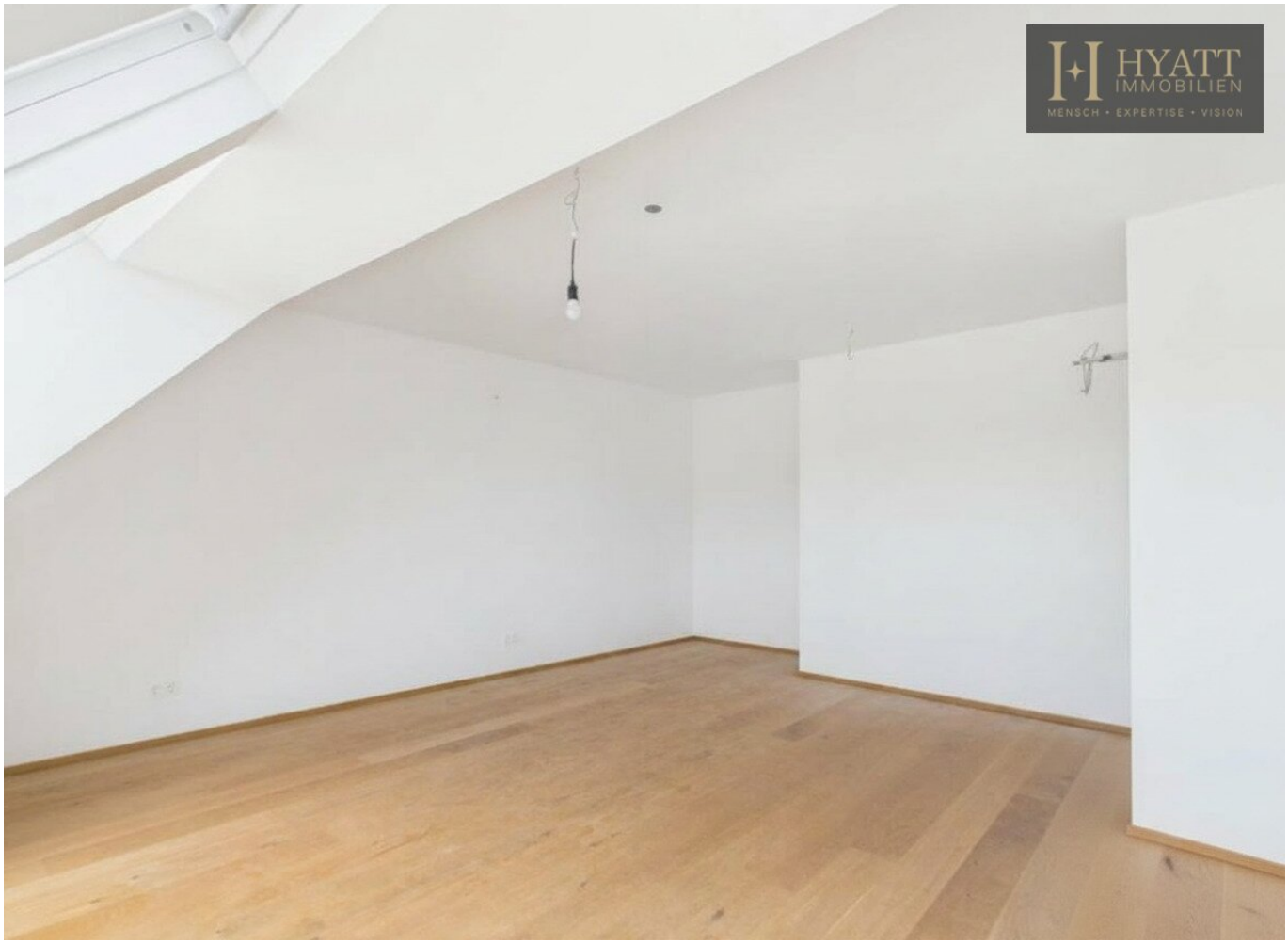




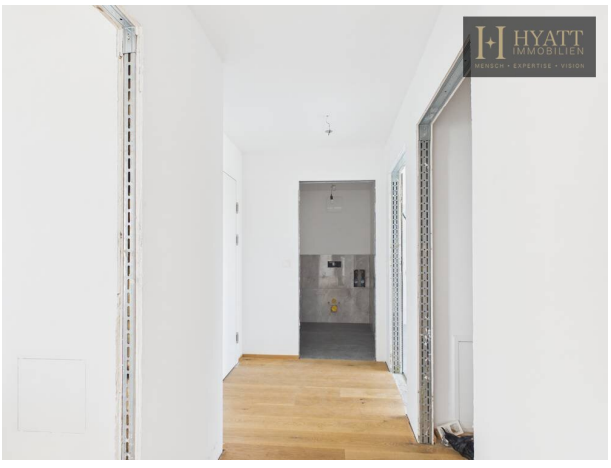


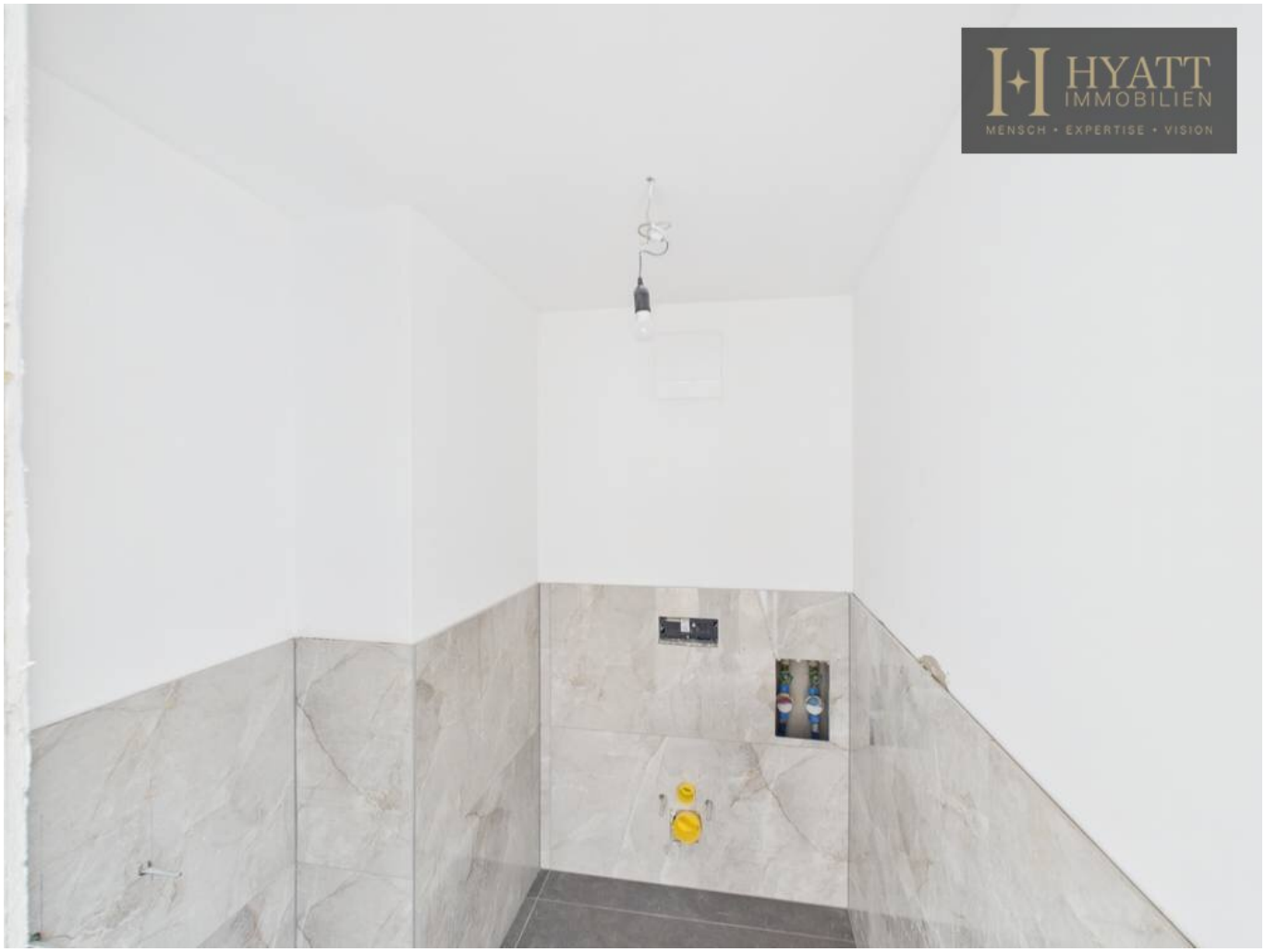


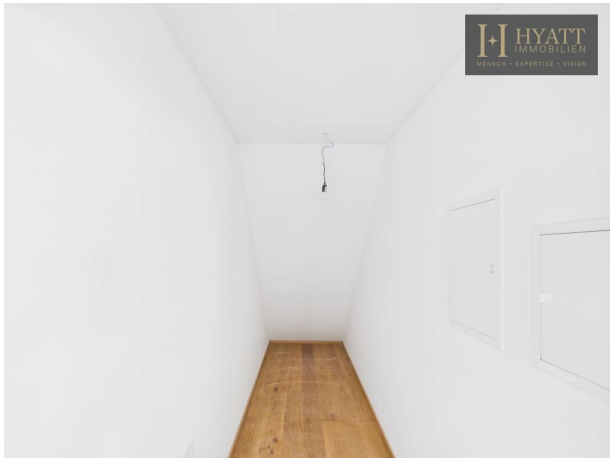
















HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche(1)
107.4 m²

Balkone und Terrassen
10.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit
13.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint moderne Architektur, hochwertige technische Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept auf höchstem Niveau. In begehrter Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks entsteht ein Zuhause, das urbanen Komfort, großzügiges Raumgefühl und naturnahes Wohnen perfekt miteinander verbindet.

Auf rund 107,4 m² Wohnfläche präsentiert sich die Immobilie mit einer optimal geplanten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem hochwertigen Wohnambiente, das sowohl funktional als auch stilvoll überzeugt. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder Käufer, die langfristige Wohnqualität in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Bereits beim Betreten vermittelt die ca. 5,3 m² große Diele ein einladendes Wohngefühl und verbindet sämtliche Räume harmonisch miteinander.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende ca. 36,4 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die großzügige Gestaltung, kombiniert mit großen Fensterflächen, sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre sowie ein außergewöhnliches Raumgefühl. Hier entstehen perfekte Voraussetzungen für modernes Wohnen, gesellige Abende und höchsten Wohnkomfort. Der direkte Zugang zum ca. 10,8 m² großen Balkon erweitert den Wohnraum ideal nach außen und schafft einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei großzügige Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Das ca. 29,4 m² große Zimmer eignet sich hervorragend als exklusiver Master-Bedroom mit zusätzlichem Homeoffice- oder Ankleidebereich. Zwei weitere Zimmer mit ca. 14 m² sowie ca. 13,9 m² bieten ideale Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich und unterstreichen die vielseitige Nutzbarkeit des Grundrisses.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche praktische Flächen, die ausreichend Stauraum und hohen Alltagskomfort bieten.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf modernstem Niveau: Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung sorgt für zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen. Zusätzlich ist eine Klimaanlage bereits vorbereitet, wodurch auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Wohnklima gewährleistet werden kann.

Die Wohnung wird vollständig fertiggestellt und in hochwertigem, bezugsfertigem Zustand übergeben. Käufer profitieren von einer modernen Ausführung sowie der Möglichkeit, bereits ca. einen Monat nach Kauf in die neue Immobilie einzuziehen.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügiger Raumaufteilung, moderner Technik und exklusiver Wohnlage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap